銀座六丁目１０地区　第一種市街地再開発事業

特定業務代行者募集に係る応募手続要領

平成２３年９月

銀座六丁目地区市街地再開発準備組合

１．総則

本応募手続要領は、「銀座六丁目１０地区第一種市街地再開発事業　事業提案方式による特定業務代行者の募集」について、参加を希望する者が応募登録の手続き等を行う際の詳細を定めたものです。

２．本事業の目的

銀座六丁目１０地区（以下「当地区」という。）は、国際的な商業・観光拠点である中央区銀座地区において、メインストリートである都市計画道路放射第２８号線（中央通り）に面する街区と区道４２７号線を挟んで隣接する街区を含む区域（約１．４ｈａ）です。

当地区は、大正１３年に出店した松坂屋銀座店を核として銀座全体の風格形成の一翼を担ってきた地区ですが、建物の老朽化や顧客ニーズへの対応が課題となっており、国際化の進展や来街者の多様化に合わせた機能更新が求められています。

本事業は、地区内の２街区を統合し、細分化された画地を共同化することにより、商業、業務、公益、駐車場等を主要用途とする複合建築物を整備し、もって、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、銀座地区の魅力と賑わいの向上に貢献することを目的とするものです。

当地区は、平成１５年２月に「銀座六丁目地区街づくり協議会」を発足し協議検討を重ね、平成２２年４月の「銀座六丁目地区市街地再開発準備組合（以下「準備組合」という。）」の設立を経て、平成２３年７月に都市再生特別地区の都市計画提案を行い、現在は第一種市街地再開発事業の都市計画決定に向け手続きを進めているところです。

３．募集する地区と施設の概要

①地区名称　　：銀座六丁目１０地区
②事業手法　　：第一種市街地再開発事業
③施行者(予定)　：(仮称) 銀座六丁目１０地区市街地再開発組合
　　（現在は、銀座六丁目地区市街地再開発準備組合（理事長：茶村俊一））
④所　　在　　：東京都中央区銀座六丁目１０番、１１番
⑤権利者数　　：１３件（平成２３年９月現在）
⑥都市計画　　：平成２３年１２月　都市計画決定（予定）
　　（第一種市街地再開発事業、都市再生特別地区、地区計画）
⑦施行地区面積　：約１．４ｈａ
⑧施設建築物等概要：表１に示す施設建築物等
⑨参加組合員　　：未定

表１：施設建築物等の概要

項　目		
構造・規模		鉄骨造、鉄筋コンクリート造 地上１２階、地下６階
主要用途		店舗、事務所、多目的ホール、地域冷暖房施設、駐車場
建築敷地面積		約　　９，０８０㎡
建築面積		約　　８，９２０㎡（建ぺい率：約　　９８％）
延床面積 （容積対象）		約１４７，５００㎡ 約１２３，４００㎡（容 積 率：約１，３５９％）
用途別	店舗	約　５０，４００㎡
	事務所	約　５０，１００㎡
	多目的ホール	約　　１，４００㎡
	地域冷暖房施設	約　　３，０００㎡
	駐車場	約　１９，４００㎡
	共用等	約　２３，２００㎡
駐車／駐輪台数		自動車　：約５５０台 自動二輪：約　２５台 自転車　：約１００台

注）上記は、都市計画の基礎となっている計画であり、権利者、参加組合員及び保留床取得者等の意向等により、今後、変更する場合があります。

注）当地区と地下鉄銀座駅を接続するあづま通り下の地下通路（地区外、延長約１２０ｍ）を当施設建築物と一体的に整備します。

４．事業スケジュール

表２：事業スケジュールの概要

項　目		時　期
①	都市計画決定	平成２３年１２月（予定）
②	組合設立認可	平成２４年度（予定）
③	権利変換計画認可	
④	解体工事着手	

※上記は予定であり、事業進捗等により変更する場合があります。

５．特定業務代行者の業務範囲

（１）施設建築物等の設計業務

特定業務代行者は、本事業の下記の実施設計業務及び工事監理業務を受託するものとします。

①施設建築物等の実施設計業務

・表１に示す施設建築物等の実施設計及び建築確認等に係る各種申請図書の作成、取りまとめ並びに申請代理業務
・施行者、権利者、参加組合員、保留床取得予定者、その他事業関係者等との協議調整
・補助金交付申請・検査等に要する作図及び積算等
・上記に付随する当地区の開発に必要となる業務

②公共施設等の実施設計業務

・表３に示す公共施設等の実施設計業務
・公共施設管理者等との協議調整
・公共施設と隣接建物等の電気設備、給排水設備等に関する現地調査、撤去・盛替え図面、工法の指示を含む図面の作成
・上記に付随する当地区の開発に必要となる業務

表３：公共施設等の概要

名　　称	計画幅員	延　　長	備　　考
特別区道中京第４２８号線	約２１ｍ	約１１０ｍ	拡幅（現況幅員約１３ｍ） 歩道及びバス乗降スペースを整備 拡幅に伴う各交差点の改良工事を含む
歩行者用通路（地区施設）	約５．５ｍ	約１２０ｍ	新設 地下通路 接続する建物の地上に至る階段、昇降機等を含む
公共駐輪場	約４００台		新設

※上記のほかに、地区施設として、貫通通路２号（延長約１１５ｍ）及び歩道状空地（延長約７０ｍ）を敷地内に整備します。

③各種調査

・施設建築物の建築行為による風環境、日影シミュレーション、地盤調査及びこれらの結果に基づく影響低減策や対応策の立案
・地下埋設物の調査
・土壌汚染調査及び土壌汚染対策法に基づく届出等
・その他、施設建築物等及び公共施設等の実施設計業務を行うために必要な業務

④工事監理業務

・工事の確認・報告と監理業務（工事費支払いの審査業務を除く）
・補助金交付申請・検査等に要する作図及び積算等
・その他現場に常駐して行う監理業務等
・上記に付随する当地区の開発に必要となる業務

（２）施設建築物等の工事施工

特定業務代行者は、本事業の下記の工事を請け負うものとします。

①既存建物等の解体・除却工事

・表４に示す再開発事業の施行区域内における既存建物の事前調査、解体・除却工事要領書の作成及び当該工事費内訳書の作成

・既存建物の解体・除却工事

（インフラ撤去、盛替え工事、アスベスト･ＰＣＢ・土壌汚染他有害物･危険物の処置工事、地中障害物がある場合の撤去工事含む）

・上下水道、電気事業者、ガス事業者、電話その他情報回線接続業者など、各種インフラ業者との解体工事に係る工事調整

・障害となる既存工作物等の解体・除却工事

・その他、既存建物等の解体・除却工事に必要な業務

表４：既存建物の概要

構　　造	棟　　数	延床面積
鉄骨造	１棟	約　　６１５㎡
鉄筋コンクリート造	５棟	約１１，８６８㎡
鉄骨鉄筋コンクリート造	１１棟	約６１，８１１㎡
合　　計	１７棟	約７４，２９４㎡

※平成２０年１０月（建物調査による）

②施設建築物等の新築工事

・表１に示す施設建築物の新築工事及び外構工事（地下水対策を含む）

・再開発事業の施行区域内全体の施工調整

・施行者、権利者、参加組合員、保留床取得予定者等との協議調整

・本工事期間中に権利者、保留床取得者、入居者が内装工事等の直営工事を行う場合の作業所全体の安全管理、工程調整、搬入出管理、現場事務所・詰所管理、工事用電源その他共通仮設資機材の供給及びこれらに係わる経費の折衝・収受その他、これに類する業務

・竣工図、施工図、製作図、取扱説明書その他、竣工時提出図書の作成、編纂及び組合への引渡し

・その他、施設建築物等の新築工事に必要な業務

③公共施設等の整備工事

・表３に示す公共施設等の整備工事

・障害となる既存工作物等の解体・除却工事

・廃道に伴うインフラ施設の移設工事・関係各所轄との協議調整

・公共施設管理者等との協議調整

・その他、公共施設等の整備工事に必要な業務

④工事に伴う近隣対応

・説明会及び個別対応に要する資料・図面等作成、工事クレーム等への個別対応等

・周辺家屋影響調査（工事に伴い影響を受ける可能性のある周辺家屋の事前把握・対応等）

⑤その他上記に付随する施設建築物等の工事施工に必要な業務

（３）未処分保留床の最終処分責任

特定業務代行者は、表５に示す未処分保留床の最終処分責任を負うものとします。

※土地の共有持分は、施設建築敷地（約９，０８０㎡）のうち、処分対象となる施設建築物の一部に相応する部分。

表５　特定業務代行者が最終処分責任を負う保留床の概要（平成２３年９月現在想定）

用途及び位置	保留床面積	備　　考
多目的ホール　（地下３階）	約１，４００㎡	
地域冷暖房施設（地下６、５階）	約３，０００㎡	別途選定される管理運営業者への賃貸借を予定

※今後の施設計画及び権利者の意向（増床の希望等含む）等によって変更となる可能性があります。

（４）本事業推進のための支援・協力

特定業務代行者は、本事業を推進するために、次に掲げる事項について支援・協力を行うものとします。なお、事務局員としての現地常駐を求めるものではありませんが、本事業が円滑に進むよう、適宜必要な人材を配属してください。

また、以下①から⑤の対応に要する費用は、特定業務代行者の負担とします。

①近隣対応

特定業務代行者は、本事業を円滑に推進するために、準備組合（組合）事務局と連携して、近隣の方々や町会等組織への細やかな対応を行い、良好な関係構築に努めるものとします。

②代替・仮設物件の斡旋

特定業務代行者は、本事業を円滑に推進するために、各権利者が必要とする代替・仮設物件の確保にあたり、斡旋を行うものとします。

③補助金手続支援

特定業務代行者は、本事業を円滑に推進するために必要な補助手続きにおいて、必要書類の作成・整理を行い、準備組合（組合）事務局を支援するものとします。

④事業資金の立替・調達支援

特定業務代行者は、本事業を円滑に推進するために必要となる資金について、資金の立替え、または資金貸付を行う金融機関の紹介などの資金調達に協力・支援するものとします。

⑤その他

その他、特定業務代行者は、下記について協力するものとします。

1）テナント誘致活動への協力
2）権利者・参加組合員、保留床取得者への施設建築物引き渡しに関する協力
3）施設建築物等の管理運営計画策定に関する協力
4）その他事業推進上必要な支援・協力

６．応募者の資格基準

本事業提案への参加を希望する者は、事前に応募関係書類を提出して応募登録する必要があります。応募登録のない者は、事業提案要領説明会への出席、事業提案書の提出はできません。

また、事業提案要領説明会後に、共同企業体を結成、あるいは共同企業体の構成員を変更・追加することができるものとします。この場合には、指定する期日までに再度、所定の様式に基づいて応募登録関係書類を提出してください。

（１）特定業務代行者の構成

特定業務代行者の構成及び共同企業体等に関する本要項での用語は、次のとおりとします。

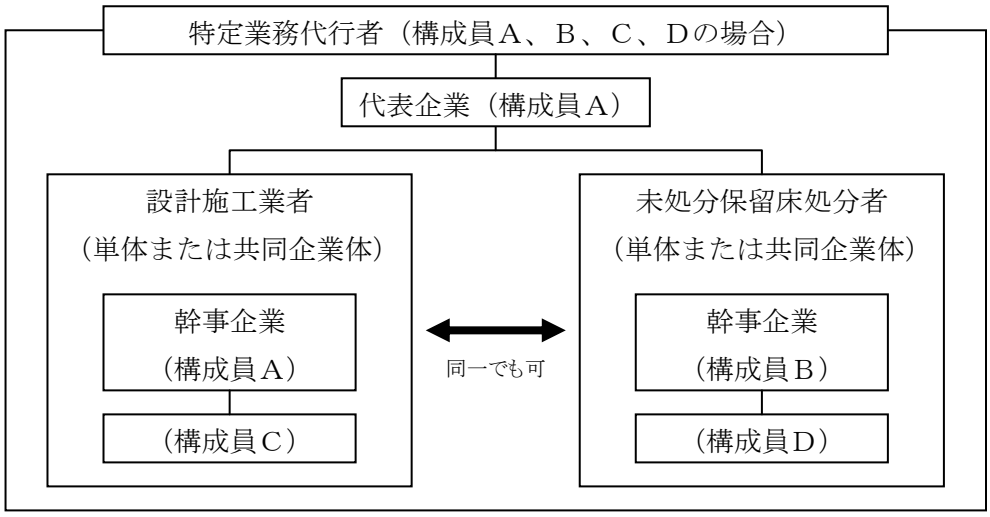
①特定業務代行者
・特定業務代行者は、応募者（１社または共同企業体）の総体をいいます。

②構成員
・特定業務代行者を構成する各企業のことをいいます。
・構成員は、「設計施工業者」または「未処分保留床処分者」のいずれか、または、その両方の役割を負うものとします。
・「設計施工業者」または「未処分保留床処分者」は、同一の単体、同一の共同企業体、別々の単体、別々の共同企業体、及び片方が単体で片方が共同企業体のいずれの組合せも可とします。

③代表企業
・構成員のうち、特定業務代行者を代表する企業１社（１社の応募はその企業が代表企業）のことをいいます。
・代表企業は、設計施工業者の幹事企業とします。

④幹事企業
・構成員のうち、「設計施工業者」及び「未処分保留床処分者」の各々を代表する企業のことをいいます。

図１：応募形態例



（２）特定業務代行者の責務

①特定業務代行者の全構成員

・特定業務代行者の全構成員は、準備組合（組合）と協調して誠意をもって事業の推進に協力する責務があります。

②代表企業

・代表企業は、準備組合（組合）との事務手続きや調整を行うとともに、「本事業推進のための支援・協力業務」を担当する責務があります。

・代表企業は、幹事企業との調整にあたり、相互の意思伝達が円滑かつ迅速に進む適切な措置を講じ、準備組合（組合）との協議等に遅延が生じないように、特定業務代行者の意思を集約する責務があります。

③幹事企業

・幹事企業は、担当する各業務の進捗について、遅延等がないよう構成員間の調整にあたる責務があります。

（３）応募登録の資格

応募登録をできる者は、下記のすべての条件を満たす者とします。

①応募形態

本募集には共同企業体または単体の企業が応募できます。共同企業体として応募する場合は、以下のとおりとします。

・特定業務代行全体を統括し、かつ支援・協力業務の担当窓口となるものを「代表企業」とし、「設計施工幹事企業」が「代表企業」になるものとします。

・施設建築物等の設計業務及び工事施工を統括する企業を「設計施工幹事企業」とします。

・未処分保留床の処分責任を統括する企業を「未処分保留床処分幹事企業」とします。

なお、共同企業体の構成員とは、自ら特定業務代行業務を行う者を指し、共同企業体から一部の業務を受注する（いわゆる下請け）企業は対象となりません。

②全ての企業に共通する資格基準

応募関係書類提出時点で、下記のいずれにも該当していないこと。

・最近１０年間（平成１３年以降）で、債務免除を受けている場合。

・当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人、被補佐人または被補助人である場合、もしくは破産者で復権を得ないものである場合。

・国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている場合。

・破産法（平成１６年法律第７５条）に基づく破産手続き開始の申立がなされている場合、会社更生法(平成１４年法律第１５４号)に基づく更正手続き開始の申立がなされている場合、または民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく更正手続き開始の申立がなされている場合。

・設計施工業者については、建築士法（昭和２５年法律第２０２号。以下同じ。）に基づき監督処分を受けている場合。

・未処分保留床処分者については、宅地建物取引業法(昭和２７年法律第１７６号。以下同じ。)に基づき業務停止処分を受けている場合。

③設計施工業者の構成員の全員

・施設建築物等を設計施工するにあたり必要な資力、信用力等を有し、設計業務及び工事施工の遂行が確実な者（直近２年間の財務諸表等により判断（表６参照））。

・建設業法（昭和２４年法律第１００号。以下同じ。）第３条に基づく特定建設業の許可があること。

・建築士法第２３条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

表６：直近２年間の財務諸表等の判断項目と基準

判断項目		判断基準
信用力	経常利益	直近２年間連続で赤字を計上していないこと
	自己資本	直近２年間連続で債務超過状態となっていないこと
資力 財務体力	総キャッシュフロー （算出式※１）	直近２年間連続でマイナスになっていないこと
	利払い能力 （算出式※２）	直近２年間連続で１．０未満でないこと。
	有利子負債比率 （算出式※３）	直近２年間連続で１００％以上でないこと。

※１総キャッシュフロー規模＝営業利益＋受取利息＋配当金―支払利息・割引料＋減価償却費

※２利払い能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋有価証券利息＋減価償却費）÷（支払利息・割引料＋社債利息＋社債発行差金償却）

※３有利子負債比率＝（長短借入金＋社債＋転換社債＋割引手形＋コマーシャルペーパー）÷総資産×１００

【設計施工幹事企業の条件】

・建設業法第２７条の２３第１項に規定する経営事項審査（平成２３年３月末時点で通知された最新のもの）の建築工事一式の総合評点が１,６００点以上、かつ土木工事一式の総合評

点が１,４００点以上であること。

・組合施行の市街地再開発事業において、最近１０年間（平成１３年以降に竣工したもの）に、特定業務代行者、または再開発組合（準備組合含む）と事業協力協定を締結した事業協力者としての実績を有すること。

・再開発プランナー登録者を１０名以上有すること。

・最近１０年間（平成１３年以降に竣工したもの）で、以下のいずれの施工実績も複数有すること。（各項目間で物件の重複を可とする。ただし、共同企業体による受注の場合は幹事（代表）企業としての実績に限る。）

ア）延床面積が１棟で５０,０００㎡以上の複合施設の施工実績

イ）地下３階以上の地下階数を有する建築物の施工実績

・最近１０年間（平成１３年以降に着工したもの）で延床面積５０，０００㎡以上の複合施設の実施設計実績（※）を複数有すること。（ただし、共同企業体による受注の場合は幹事（代表）企業としての実績に限る。）

※設計実績とは、財団法人日本建築センターの高層建築物の構造評定委員会及び建築防災計画評定委員会の審査がそれぞれ完了した、またはその他これと同等の実績を証するもので、その建築物が着工した実績とします。

④未処分保留床処分者の構成員の全員

・宅地建物取引業法第３条に基づく、免許を受けていること。

・未処分保留床を処分するにあたり必要な資力、信用力等を有した確実な者（直近２年間の財務諸表等により判断（表６参照））。

【未処分保留床処分幹事企業の条件】

・最近１０年間（平成１３年以降に竣工したもの）で、市街地再開発事業により整備された建築物の床を処分した実績があること。

７．応募登録の申込みと手続き

（１）応募登録申込みの方法

・応募登録しようとする企業は、応募登録関係書類を平成２３年１０月　７日（金）に、下記の「銀座六丁目１０地区特定業務代行候補者選定審査委員会　事務局（社団法人　全国市街地再開発協会）」に、代表企業が直接持参してください。

・郵送等での受付は行いません。

・応募関係書類は、正本１部、写し２部の計３部を提出してください。

・応募関係書類は、Ａ４縦綴じ２穴のファイルに綴じて提出をしてください。

・応募関係書類は、（４）の応募関係書類毎に、インデックス等を付けて分かりやすいようにしてください。

■応募登録申込書類提出先

受 付 日	平成２３年１０月　７日（金） （受付時間）10:00～17:00（ただし、12:00～13:00 の時間は除く） ※提出書類の内容を確認する都合上、前日までに下記の事務局担当者まで必ず電話連絡してください。その際に、持参する時間を調整いたします。 なお、事前に連絡がない場合には、長時間お待ちいただく場合もあります。
提出場所	〒105-0001　東京都港区虎ノ門１丁目１９－１０第６セントラルビル３階 社団法人　全国市街地再開発協会 銀座六丁目１０地区特定業務代行候補者選定審査委員会　事務局 担当者：調査第２部　金淵（かなぶち）、高橋 連絡先：03-3591-2363（部直通）

（２）応募手続き

①応募登録

・応募関係書類の提出後、代表企業の変更は認めません。

・応募関係書類の提出後、共同企業体の結成あるいは共同企業体の構成員（代表企業以外の構成員）の変更または追加を認めます。これら変更または追加を行う場合は、「（３）応募スケジュール」に記載する「事業提案要領等に関する質疑書提出期日」までに、再度、応募関係書類一式を整え、再提出してください。

・変更または追加する構成員は、「６.応募者の資格基準」を満たしている企業に限ります。

・応募関係書類の提出後に共同企業体を結成する場合、その代表企業は、先の応募資格審査に代表企業として応募し、資格要件を満たした者に限ります。

②事業提案要領説明会

・①の応募登録者を対象に、「（３）応募スケジュール」に基づき、事業提案要領説明会を開催します。この事業提案要領説明会では、事業提案要領及び添付資料（事業計画案、設計案、設計・積算条件書など）等（以下「事業提案要領等」という。）を配布します。

・事業提案要領等に基づき、事業提案書を作成してください。

・なお、事業提案要領説明会後、参加を辞退する場合には参加辞退届を事業提案書の提出期限までに、提出してください。

（３）応募スケジュール

応募スケジュール		内　容
1	募集開始（公募） 平成２３年　９月２６日（月）	新聞掲載及び（社）全国市街地再開発協会ホームページにより告知します。
2	応募関係書類提出 平成２３年１０月　７日（金）	応募登録しようとする者は、平成２３年１０月７日（金）に「（４）応募関係書類」に記載されている書類一式を、代表企業が（社)全国市街地再開発協会に直接、持参してください。
3	応募資格審査結果通知 平成２３年１０月１１日（火）	応募資格審査結果の通知を、選定審査委員会事務局（(社）全国市街地再開発協会）より、代表企業に宛てＥメールで連絡します。なお、正式な資格審査結果通知書は、後日、郵送にて送付します。 ※応募資格審査で不合格となった応募者は、この後の事業提案競技に参加することはできません。
4	事業提案要領説明会開催 平成２３年１０月１３日（木）	応募資格審査に合格した応募登録者を対象に、選定審査委員会事務局（(社）全国市街地再開発協会）では、事業提案要領説明会（個別説明会）を開催し、事業提案要領等の関係資料を配布します。 なお、説明会の開催時間は別途、指定いたします。
5	事業提案要領等に関する質問書の提出 平成２３年１０月２５日（火） １７時まで	事業提案要領等に関する質問がある場合には、平成２３年１０月２５日（火）１７時までに選定審査委員会事務局に、Ｅメールで提出してください。 なお、応募資格審査後、共同企業体の結成、あるいは共同企業体の構成員の変更・追加を行う場合には、質問書提出期日までに、再度、応募関係書類一式を、選定審査委員会事務局（(社）全国市街地再開発協会）に代表企業が直接持参してください。
6	質問への回答 平成２３年１１月　８日（火） （予定）	平成２３年１１月　８日（火）（予定）に、質問に対する回答を、選定審査委員会事務局より、代表企業にＥメールで提出します。
7	事業提案書提出 平成２３年１１月２９日（火） １７時まで	事業提案書を提出する者は、事業提案要領に記載されている全様式を整え、代表企業が選定審査委員会事務局（(社）全国市街地再開発協会）に直接持参してください。
8	選定結果の通知 平成２４年　２月（予定）	事業提案書を提出した者全員に、準備組合から特定業務代行者の選定結果を通知します。

（４）応募関係書類

下記の書式集は、（社）全国市街地再開発協会ホームページの「お知らせ欄」より、ダウンロードしてご利用ください。

応募関係書類項目		提出者	書式集
1.応募関係書類確認リスト		代表企業のみ	書式１
2.特定業務代行候補者選定参加申込書			書式２
3.応募者の構成員（共同企業体での応募時のみ）		全構成員	書式３
4.応募者の業務分担表（共同企業体での応募時のみ）			書式４
5.会社概要			書式５
6.資格審査確認書			書式６
7. 設計施工業者の資格書類	7-1.建設業許可証明書（写し）	設計施工業者 （全構成員）	―
	7-2.信用力・資力等資格確認書		書式 7-2
	7-3.財務関係書類 ＊有価証券報告書またはこれに準ずる商法上の決算書(直近２期分) （下記の書類が含まれていること） ・貸借対照表 ・損益計算書 ・株主資本等変動計算書 ・キャッシュフロー計算書		―
	7-4.一級建築士事務所登録証（写し）		
	7-5.国土交通省経営事項審査(平成２３年３月末時点で通知されたもので最新のもの）の結果通知書（写し）	設計施工業者 (幹事企業のみ)	―
	7-6.組合施行の市街地再開発事業の取組み（参加）実績		書式 7-6
	7-7.再開発プランナー登録者一覧		書式 7-7
	7-8.複合施設の施工実績		書式 7-8
	7-9.複合施設の設計実績		書式 7-9
8. 未処分保留床処分者の資格書類	8-1.宅地建物取引業法に基づく免許（写し）	未処分保留床 処分者 （全構成員）	―
	8-2.信用力・資力等資格確認書		書式 8-2
	8-3.財務関係書類 ・7-3 と同一書類		―
	8-4.市街地再開発事業の保留床処分実績	未処分保留床 処分者 (幹事企業のみ)	書式 8-4

（５）事業提案の内容（概要）

【事業提案の項目一覧】

事業提案の項目	提出者
1. 事業参画への方針・姿勢	代表企業 （１社の場合、その企業）
2. 施設建築物等の設計業務に関する提案	
3. 施設建築物等の工事施工に関する提案	
4. 保留床処分に関する提案	
5. 事業推進支援・協力に関する提案	
6. 施設管理に関する提案	
7. 価格に関する提案	
8. 価格の削減に関する提案（事業性向上に資する改善提案）	
9. その他の提案	

※提案内容及び様式等に関する詳細は、平成２３年１０月１３日（木）に開催予定の事業提案要領説明会（個別説明会）にて配付する「事業提案要領」をご参照ください。

（６）審査の体制

（社）全国市街地再開発協会が準備組合より委託を受けて、「銀座六丁目１０地区特定業務代行候補者選定審査委員会（以下、「選定審査委員会」という。）」を設置し、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を準備組合に推薦します。

①選定審査委員会

学識経験者、市街地再開発事業専門家、不動産鑑定士等から選定審査委員会を構成します。

②審査委員会事務局

（社）全国市街地再開発協会が選定審査委員会の事務局を務めます。

（７）審査の手順

①応募資格審査

・応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「６．応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。
・資格審査の結果は、応募する代表企業に通知します。

②事業提案書審査

・準備組合との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、事業提案書の内容を厳正に審査し、当該事業の特定業務代行者として適した者であるかを評価します。
・事業提案審査では、取組み姿勢や業務体制、計画・設計に関する提案、施工に関する提案、保留床処分に関する提案、事業支援に関する提案、施設管理に関する提案、価格に関する提案、その他の提案等について、下記の観点から、提案項目別ならびに提案全体について、総

合的に評価していきます。

＊経営状態、実績、事業運営等の事業推進上、信頼できる事業パートナーか（信用力）

＊工事費等に関して適正な価格を提供できる事業パートナーか（価格競争力）

＊工事施工、設計支援、事業推進支援の点で十分なノウハウを提供できる事業パートナーか(技術力)

【特定業務代行候補者審査の枠組み】

内容		審査機関
応募資格審査	応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「６．応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。	選定審査委員会事務局
事業提案審査	準備組合側との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を準備組合に推薦します。	選定審査委員会

③特定業務代行者の決定

・選定審査委員会から審査結果を報告後、準備組合の総会等によって特定業務代行者を決定します。

・決定しだい、準備組合から各応募登録者の代表企業に結果を通知します。

（８）留意事項

・審査の過程で、応募関係書類及び事業提案書の内容に関して、説明を求める場合があります。

・審査及び評価の結果、当該事業の特定業務代行者として適切な応募登録者がいない場合、「該当者なし」と準備組合に結果報告する場合があります。

・応募関係書類及び事業提案書に虚偽の記載がある場合、事業提案を無効とします。

・この審査に関して、「審査期間内」及び「審査期間終了後」を問わず、選定審査委員及び組合関係者等への直接の問い合わせはご遠慮ください。もし、問い合わせの事実が判明した場合、当該事業提案の無効や、今後において「(社) 全国市街地再開発協会」が事務局を務める同種の募集（公募）への参加をお断りする場合があります。

・選定審査委員会の審査結果について、質疑や異議の申し立ては、一切受け付けません。

（９）契約等について

特定業務代行者の決定後、準備組合と特定業務代行者は次に掲げる各種契約等について速やかに協議を開始します。また、特定業務代行者の構成員は、各種契約等が速やかに締結されるように誠意をもって準備組合と協議にあたる必要があります。

①特定業務代行基本契約（以下「代行契約」という。）

・代行契約は、準備組合と特定業務代行者が締結します。

・代行契約は、特定業務代行者の全構成員が記名、押印します。

・代行契約は、保留床の処分責任について、また、特定業務代行者間の協定（「②特定業務代行者間の協定」参照）及び事業提案書に記載される事項のうち、必要な事項について記載します。

②特定業務代行者間の協定（以下「協定」という。）

・特定業務代行者間について、事業提案書に基づき、特定業務代行者を構成する全ての構成員間で締結をしていただきます。
・協定においては、特定業務代行者を構成する各構成員の役割分担、担当業務範囲、責任範囲等を明確に規定していただきます。
・協定は代行契約締結時までに締結するものとし、その写しを代行契約に添付してください。

③各業務委託等の契約

・上記①及び②に定める契約以外に必要な契約は、代行契約に基づき、準備組合と、その業務を担当する特定業務代行者の構成員との間で締結します。
・具体的な契約内容及び締結時期等は、準備組合と協議の上、決定します。

８． その他

①地位の承継について

・準備組合が締結した各種契約等によって生じた準備組合の地位、権利及び義務は、市街地再開発組合に承継されます。

②提出書類の扱い

・応募関係書類、事業提案書の提出された書類は返却いたしません。

③応募に係る費用

・応募に係る費用は、応募者の負担とします。

④お問い合わせの注意

・本提案に関連して国、東京都、中央区ほか、関係権利者、関係機関等への直接のお問い合わせは、ご遠慮ください。
・応募方法や手続き等に関するお問い合わせは、以下にお願いします。

［問合せ先］

〒105-0001 東京都港区虎ノ門１丁目１９－１０　第６セントラルビル３階
社団法人　全国市街地再開発協会　調査第２部
電話番号：03-3591-2363（直通）
担 当 者：金淵（かなぶち）、高橋